KO SEOW BONG & SATU LAGI lwn. KERAJAAN NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TEMERLOH
HASSAN ABDUL GHANI PK
[GUAMAN SIVIL NO: CB-21NCVC-02-04-2017]
20 JANUARI 2019

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pendaftar hak milik – Kewajipan statutori – Mengeluarkan geran-geran dan sijil-sijil carian rasmi yang tidak tepat – Sama ada terdapat kecuaian dan kemungkiran kewajipan berkanun apabila gagal memastikan ketepatan maklumat tanah – Sama ada menyebabkan pengeluaran geran-geran tanah yang salah – Sama ada terdapat pelanggaran kewajipan statutori – Sama ada mengakibatkan kerugian pada pihak terkilan – Permohonan ganti rugi – Sama ada dibenarkan*

Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama sebidang tanah ('hartanah'). Kausa tindakan plaintif-plaintif berkait dengan kecuaian dan/atau kemungkiran kewajipan berkanun oleh defendan-defendan kerana mengeluarkan geran dan sijil-sijil carian rasmi yang tidak tepat sehingga menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian dan kerosakan. Pada asalnya, Amanah Raya Berhad ('ARB') adalah pemilik berdaftar hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar. Plaintif pertama telah menandatangani perjanjian jual beli ('PJB') dengan ARB untuk membeli hartanah itu pada harga RM58,000. Sebelum membeli hartanah itu, plaintif pertama telah membuat carian rasmi yang mengesahkan, melalui sijil carian rasmi ('P1'), keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar. Plaintif pertama selepas itu telah menjual kepada plaintif kedua setengah bahagian hartanah itu dengan harga RM29,000. Plaintif kedua juga telah membuat carian rasmi ('P14') yang mengesahkan keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar. Kemudiannya, plaintif memfailkan dua borang pindah milik (Borang 14A) di Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh untuk mendaftarkan pindah milik bagi kesemua bahagian hartanah itu daripada ARB kepada plaintif pertama dan pindah milik setengah bahagian hartanah itu daripada plaintif pertama kepada plaintif kedua. Pihak defendan telah mendaftarkan kedua-dua surat cara pindah milik tersebut dan mengeluarkan pada pihak plaintif geran hak milik baharu hartanah itu ('P7') yang jelas menyatakan plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik bersama hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar. Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh ('Pejabat Tanah') kemudian mengeluarkan suratan hak milik sambungan hartanah itu di mana hartanah itu kini dikenali sebagai Geran Mukim 12579 ('GM 12579'). Keluasan yang tercatat dalam GM 12579 adalah 1.012 hektar iaitu lebih kurang lima ekar di mana plaintif-plaintif merupakan pemilik bersama.

Plaintif pertama terkejut dan terus membuat aduan pada Pejabat Tanah. Pejabat Tanah telah memaklumkan plaintif pertama melalui surat (P9) terdapat kesilapan terhadap keluasan dan pelan hartanah itu berikutan kesilapan pada endorsan luas pengambilan balik tanah di dalam hak milik tersebut dan menjelaskan keluasan sebenar hartanah itu setelah siasatan penuh dibuat bersama-sama dengan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ialah 0.3934 hektar dan bukannya 1.012 hektar ataupun 0.9889 hektar. Memandangkan keluasan hartanah itu semakin berkurang, plaintif-plaintif telah memfailkan tuntutan menuntut, antara lain, (i) satu perisytiharan plaintif berhak pada hartanah itu dengan keluasan 1.012 hektar atau 0.9889 hektar dan (ii) satu perisytiharan GM 12579 tidak sah dan terbatal. Isu-isu yang timbul adalah (i) sama ada terdapat tugas berhati-hati oleh defendan-defendan terhadap plaintif-plaintif; (ii) defendan-defendan telah memungkiri tugas itu; dan (iii) kemungkiran tugas itu menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian.

Diputuskan (plaintif-plaintif berjaya membuktikan kes terhadap defendan-defendan; membenarkan award ganti rugi kepada plaintif pertama sahaja):

(1) Apabila plaintif pertama memasuki PJB dengan Amanah Raya dan menjalankan carian peribadi daripada daftar pejabat tanah, keluasan hartanah itu dikatakan 2.5 ekar atau 0.9889 hektar. Walau bagaimanapun, selepas suratan hak milik sambungan dikeluarkan di mana hartanah itu kini dikenali sebagai GM 12579, keluasan hartanah itu yang tercatat atas rekod daftar pejabat tanah bertambah kepada 1.012 hektar dan selepas itu berkurang kepada 0.3934 hektar sahaja. Fakta ini membuktikan defendan kedua gagal memastikan butiran pendaftar hak milik adalah tepat dan merupakan/adalah kausa-kausa kes plaintif terhadap defendan-defendan. Plaintif adalah pihak yang terkilan mengharapkan pada ketepatan rekod yang diselenggarakan oleh defendan-defendan sebelum mereka bersetuju membeli hartanah itu. Terdapat kecuaian dan kemungkiran kewajipan berkanun di pihak defendan apabila gagal memastikan ketepatan maklumat luas tanah itu di dalam sijil-sijil carian sehingga menyebabkan mengeluarkan geran-geran tanah yang salah dan tidak tepat kepada plaintif-plaintif. (perenggan 15 & 16)

(2) Kewajipan berjaga-jaga di pihak defendan-defendan adalah kewajipan statutori bawah Kanun Tanah Negara ('KTN") untuk menyelenggarakan daftar semua tanah yang perlu didaftarkan di pejabat daftar dan memastikan maklumat yang terkandung dalam daftar adalah benar, betul dan tepat serta mencerminkan gambaran sebenar apa-apa jua yang berkaitan dengan tanah itu sama ada hak milik, keluasan dan identiti

sebenar pemilik berdaftar. Terdapat juga kewajipan berjaga-jaga *common law* dan pihak terkilan boleh membuat suatu tuntutan untuk kecuaian bagi kesalahan yang dikatakan itu. Memang terdapat pelanggaran kewajipan statutori yang dikenakan ke atas defendan dan kecuaiannya dalam cara menyelenggarakan rekodnya sehingga mengakibatkan kerugian kepada plaintif pertama dan kedua. Defendan-defendan mempunyai kewajipan berjaga-jaga terhadap plaintif-plaintif untuk memastikan apabila carian dibuat oleh tuan punya atau bakal pembeli di pejabat tanah, defendan perlu bertindak berdasarkan maklumat yang betul dan buku daftar hak milik yang diselenggara dengan tepat (perenggan 17 & 20)

(3) Memandangkan defendan-defendan mengingkari tanggungjawab dan tugas-tugas berkanun mereka, plaintif-plaintif berhak menuntut kerugian daripada pihak defendan. Ganti rugi yang sewajarnya diberikan kepada plaintif-plaintif adalah menurut harga dalam perjanjian jual beli. Plaintif pertama telah membuktikan dia telah membuat bayaran sebanyak RM58,000 untuk membeli hartanah itu seluas 2.5 hektar atau 0.9889 hektar. Memandangkan keluasan hartanah itu telah berkurangan kepada 0.3934 hektar sahaja maka defendan perlu membayar ganti rugi kepada plaintif pertama untuk keluasan 0.9889 hektar - 0.3934 hektar = 0.5955 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31. Prinsip asal ganti rugi tort adalah untuk mengembalikan pihak plaintif pada kedudukan asal dan bukan untuk mengkayakannya. Berkaitan tuntutan plaintif kedua pula, mahkamah memutuskan plaintif kedua gagal membuktikan dia telah membeli sebahagian hartanah itu daripada plaintif pertama. Tidak ada apa-apa resit bayaran atau penyata bank dikemukakan untuk membuktikan wujudnya transaksi bayaran yang melibatkan jual beli hartanah itu. (perenggan 21, 30, 31, 33 & 35)

Kes-kes yang dirujuk:

Guan Soon Tin Mining Company v. Wong Fook Kum [1968] 1 LNS 43 FC ***(dirujuk)***

Ku Jia Shiuen & Anor v. Kerajaan Malaysia & Ors [2013] 9 CLJ 489 HC ***(dirujuk)***

Pendaftar Hakmilik Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v. Poh Yang Hong [2015] 6 CLJ 740 CA ***(dirujuk)***

Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v. Poh Yang Hong [2016] 9 CLJ 297 FC ***(dirujuk)***

Shayo (M) Sdn Bhd v. Nurlieda Sidek & Ors [2013] 1 CLJ 153 HC ***(dirujuk)***

Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd [1995] 1 CLJ 15 FC ***(dirujuk)***

Uptown Properties Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Ors [2012] 3 CLJ 271 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 380

Bagi pihak plaintif-plaintif - Francis Tan & Norhamizah Mustaffa; T/n Rosni Francis Tan & Ho

Bagi pihak defendan-defendan - Juanita Mohd Said & Hafizah Ahmad; PKP

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

A

PENGHAKIMAN

Hassan Abdul Ghani PK:

Pengenalan

[1] Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama sebidang tanah yang dipegang
B di bawah GM 2010, Lot 2224, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang (selepas itu ditukar kepada Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang (hartanah itu)).

[2] Defendan-defendan adalah Kerajaan Negeri Pahang dan pihak berkuasa tanah di Pahang.
C

[3] Kausa tindakan plaintif-plaintif berkait dengan kecuaian dan/atau kemungkiran kewajipan berkanun oleh defendan-defendan kerana mengeluarkan geran dan sijil-sijil carian rasmi yang tidak tepat sehingga menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian dan kerosakan.

D **Fakta Kes**

[4] Pada asalnya, Amanah Raya Berhad adalah pemilik berdaftar hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar (P3). Pada 6 Mac 2008, plaintif pertama telah menandatangani perjanjian jual beli (PJB) (P4) dengan Amanah Raya Berhad untuk membeli hartanah itu dengan harga
E sebanyak RM58,000.

[5] Sebelum membeli hartanah itu, pada 20 Julai 2007, plaintif pertama telah membuat carian rasmi yang mengesahkan melalui sijil carian rasmi (P1) keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar.

F **[6]** Plaintif pertama selepas itu telah menjual kepada plaintif kedua setengah bahagian hartanah itu dengan harga RM29,000. Plaintif kedua bersetuju untuk membeli hartanah itu bersandarkan kepada P1 dan P3. Plaintif kedua juga telah membuat carian rasmi (P14) yang mengesahkan keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar.

G **[7]** Pada 29 Januari 2010, pihak plaintif telah memfailkan dua borang pindah milik (Borang 14A) di Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh untuk mendaftarkan:

(a) Pindah milik bagi kesemua bahagian hartanah itu daripada Amanah Raya Berhad kepada plaintif pertama melalui No. Perserahan 290/2010
H (P5); dan

(b) Pindah milik setengah bahagian hartanah itu daripada plaintif pertama kepada plaintif kedua melalui No. Perserahan 291/2010 (P6).

I

[8] Pada 2 Februari 2010, pihak defendan telah mendaftarkan kedua-dua surat cara pindah milik tersebut dan mengeluarkan kepada pihak plaintif geran hak milik baharu hartanah itu (P7) yang jelas menyatakan plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik bersama hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar.

[9] Pada 25 September 2014, Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh telah mengeluarkan suratan hak milik sambungan hartanah itu di mana hartanah itu kini dikenali sebagai Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang (GM 12579), (P8). Keluasan yang tercatat dalam GM 12579 adalah 1.012 hektar iaitu lebih kurang lima ekar di mana plaintif-plaintif merupakan pemilik bersama.

[10] Plaintif pertama terkejut dan terus membuat aduan kepada Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh. Pada 29 September 2015, pejabat tanah telah memaklumkan kepada plaintif pertama melalui surat (P9) terdapat kesilapan terhadap keluasan dan pelan hartanah itu berikutan kesilapan pada endorsan luas pengambilan balik tanah di dalam hak milik tersebut dan menjelaskan keluasan sebenar hartanah itu setelah siasatan penuh dibuat bersama dengan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ialah 0.3934 hektar dan bukannya 1.012 hektar ataupun 0.9889 hektar.

[11] Oleh itu satu pembetulan dibuat pada catatan hak milik hartanah itu di bawah s. 380 Kanun Tanah Negara (KTN) di mana hartanah itu kini didaftarkan di bawah No. Perserahan 53/2016 dan dikeluarkan kepada plaintif-plaintif satu Geran Mukim 12579, Lot 6439 Mukim Perak, Daerah Temerloh dengan keluasan 0.3934 hektar.

[12] Memandangkan keluasan hartanah itu semakin berkurang, pihak plaintif-plaintif telah memfailkan tuntutan menuntut di antara lain:

(a) Satu perisytiharan plaintif berhak kepada hartanah itu dengan keluasan 1.012 hektar atau 0.9889 hektar;

(b) Satu perisytiharan Geran Mukim 12579 tidak sah dan terbatal dan hendaklah dibatalkan oleh pihak defendan dalam masa 14 hari dari tarikh penghakiman;

(c) Secara alternatif, defendan membayar plaintif wang sebanyak RM1,215,000 (atau jumlah yang ditentukan oleh mahkamah) untuk kesusutan nilai tanah disebabkan kekurangan keluasan tanah Geran Mukim 12579 daripada 1.012 hektar kepada 0.3934 hektar;

(d) Secara alternatif, defendan membayar plaintif RM1,176,000 (atau jumlah yang ditentu mahkamah) untuk kesusutan nilai hartanah itu disebabkan kekurangan keluasan daripada 0.9889 hektar kepada 0.3934 hektar;

A (e) Secara alternatif, ganti rugi ini ditentukan melalui timbang tara menurut s. 343 KTN atau melalui prosedur menurut s. 386 dan s. 343 KTN; dan

(f) Faedah 5% ke atas ganti rugi dari tarikh writ difailkan sehingga penyelesaian dan kos.

B **Penghujahan Pihak Plaintif**

[13] Peguam cara pihak plaintif berhujah berdasarkan kepada fakta kes, jelas bahawa pihak defendan telah melakukan banyak keingkaran tanggungjawab berkanunnya justeru itu mereka bertanggungjawab untuk membayar kerugian-kerugian kepada pihak plaintif.

C **Penghujahan Pihak Defendan**

[14] Peguam Kanan Persekutuan berhujah untuk membuktikan tort kecuaian, pihak plaintif mesti membuktikan tiga elemen iaitu:

(a) terdapatnya tugas berhati-hati oleh defendan-defendan terhadap plaintif;

D (b) defendan-defendan telah memungkiri tugas itu; dan

(c) kemungkiran tugas itu menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian.

E Peguam Kanan Persekutuan bersetuju dalam mana-mana tort kecuaian, mahkamah hendaklah memutuskan satu jumlah kerugian sebenar kepada plaintif.

Dapatan Mahkamah

[15] Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam cara plaintif
F bahawa fakta dalam kes ini dengan jelas membuktikan terdapat kecuaian dan kemungkiran kewajipan berkanun di pihak defendan apabila gagal untuk memastikan ketepatan maklumat luas tanah di dalam sijil-sijil carian sehingga menyebabkan mengeluarkan geran-geran tanah yang salah dan tidak tepat kepada plaintif-plaintif.

G **[16]** Plaintif-plaintif di atas imbangan kebarangkalian telah membuktikan kesnya terhadap pihak defendan. Apabila plaintif pertama memasuki PJB dengan Amanah Raya Berhad dan menjalankan carian peribadi pada daftar pejabat tanah, keluasan hartanah itu dikatakan 2.5 ekar atau 0.9889 hektar. Walau bagaimanapun selepas suratan hak milik sambungan dikeluarkan di
H mana hartanah itu kini dikenali sebagai GM 12579 keluasan hartanah itu yang tercatit atas rekod daftar pejabat tanah bertambah kepada 1.012 hektar dan selepas itu berkurang kepada 0.3934 hektar sahaja. Fakta ini membuktikan defendan kedua telah gagal untuk memastikan bahawa butiran pendaftar hak milik adalah tepat dan merupakan/adalah *causa causan* kes
I plaintif terhadap defendan-defendan. Adalah jelas pihak plaintif merupakan pihak yang terkilan mengharapkan kepada ketepatan rekod yang diselenggarakan oleh pihak defendan-defendan sebelum mereka bersetuju membeli hartanah itu.

[17] Kewajipan berjaga-jaga di pihak defendan-defendan adalah kewajipan statutori di bawah KTN untuk menyelenggarakan daftar semua tanah yang perlu didaftarkan di pejabat daftar dan memastikan maklumat yang terkandung dalam daftar adalah benar, betul dan tepat serta mencerminkan gambaran sebenar apa jua yang berkaitan dengan tanah itu sama ada hak milik, keluasan dan identiti sebenar pemilik berdaftar. Di samping itu juga terdapat kewajipan berjaga-jaga common law di mana pihak yang terkilan boleh membuat suatu tuntutan untuk kecuaian bagi kesalahan yang dikatakan itu. Berdasarkan kepada fakta memang terdapat perlanggaran kewajipan statutori yang dikenakan ke atas pihak defendan dan kecuaiannya dalam cara ia telah menyelenggarakan rekodnya sehingga mengakibatkan kerugian kepada plaintif pertama dan plaintif kedua.

[18] Dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v. Poh Yang Hong* [2015] 9 CLJ 297; [2016] 6 MLJ 413, Mahkamah Persekutuan memutuskan seperti yang berikut:

> [31] We are of the considered view that the duty of care on the part of the second and the third defendants in the context of the present case is two-fold. Firstly, there is the statutory duty under the NLC to maintain the register of all lands caused to be registered at the registry, and in particular to ensure that the information contained in the register is correct, true and accurate and reflects the true and actual description of the title to the land as well as the true identity of the registered proprietor thereof. Secondly there is the common law duty of care whereupon there can be a claim for negligence for the same alleged wrong.
>
> [37] We would like state here that a common law duty of care can arise in the performance of a statutory function. In the instant case, the second defendant had a statutory function to ensure that the records entered in the register of titles and maintained in the office of the second defendant contained particulars which are accurate. A failure of that duty can give rise to the coexistence of statutory duty and common law duty of care (see the case of *X (minors) v. Bedfordshire County Council; M (a minor) v. Newham London Borough Council; E (a minor) v. Dorset County Council* [1995] 3 WLR 152).

[19] Dalam kes *Uptown Properties Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Ors* [2012] 3 CLJ 271; [2012] 8 MLJ 713 Mahkamah Tinggi memutuskan:

> [2] Penyelenggaraan pejabat tanah yang efisyen dan butiran yang berterusan tepat adalah kewajipan yang perlu dilaksanakan oleh defendan pertama kepada setiap orang awam yang membuat dan bergantung pada carian yang dibuat di pejabat tanah yang diselenggarakan oleh defendan pertama. Kebergantungan am ini bermaksud bahawa defendan pertama mempunyai kewajipan berjaga-jaga kepada defendan-defendan bagi memastikan bahawa apabila carian-carian tersebut dibuat di pejabat tanah, mereka bertindak atas maklumat tepat dan yang diselenggarakan sewajarnya dan berdasarkan buku hakmilik yang tepat.

[20] Berdasarkan kepada panduan dalam nas-nas di atas, mahkamah memutuskan defendan-defendan mempunyai kewajipan berjaga-jaga terhadap plaintif-plaintif untuk memastikan apabila carian dibuat oleh tuan punya atau bakal pembeli di pejabat tanah, pihak defendan perlu bertindak berdasarkan kepada maklumat yang betul dan buku daftar hak milik yang diselenggara dengan tepat.

[21] Memandangkan defendan-defendan telah mengingkari tanggungjawab dan tugas-tugas berkanun mereka, plaintif-plaintif berhak menuntut kerugian daripada pihak defendan. Dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v. Poh Yang Hong (supra)* mahkamah memutuskan seperti yang berikut:

> [35] ... that administrative shortcomings amounting to negligence and breach of duty cannot absolve the land administrator from a claim of damages suffered by an aggrieved party who relied on the accuracy of the records maintained at the land registry.

[22] Untuk membuktikan kerugiannya, pihak plaintif telah memanggil seorang penilai bertauliah (SP3) memberikan keterangan tentang nilai hartanah itu. Beliau telah memfailkan satu laporan penilaian (P12) dan telah memberikan keterangan bahawa:

(a) Nilaian hartanah itu untuk keluasan 1.012 hektar ialah RM1,750,000;

(b) Nilaian hartanah itu untuk keluasan 0.9889 hektar ialah RM1,711,000; dan

(c) Nilaian hartanah itu untuk keluasan 0.3934 hektar ialah RM535,000.

[23] SP3 mengatakan sekiranya keluasan hartanah itu 1.012 hektar, plaintif-plaintif telah mengalami kerugian seperti berikut:

RM1750,000 - RM535,000 = RM1,215,000.

[24] Sekiranya keluasan hartanah itu 0.9889 hektar, kerugian plaintif-plaintif ialah:

RM1,711,000 - RM535,000 = RM1,176,000

Oleh yang demikian pihak plaintif menuntut bayaran sama ada RM1,215,000 atau RM1,176,000.

[25] Peguam Kanan Persekutuan berhujah pihak plaintif hanya berhak kepada kerugian sebenar sahaja. Memandangkan pihak plaintif mengakui membeli tanah bersandarkan kepada sijil carian di mana luas hartanah itu ialah 0.9889 hektar sahaja maka kerugian yang dialami oleh plaintif ialah 0.9889 hektar - 0.3934 hektar = 0.5955 hektar. Oleh itu plaintif pertama hanya berhak dipampas sebahagian harga belian untuk keluasan 0.5995 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31.

[26] Prinsip undang-undang tort adalah jelas. Ganti rugi tort tidak bersifat menghukum. Ganti rugi bertujuan untuk mengembalikan pihak yang tercedera kembali kepada kedudukan asal dan bukan bertujuan mengkayakannya. Dalam kes *Ku Jia Shiuen & Anor v. Kerajaan Malaysia & Ors* [2013] 9 CLJ 489 mahkamah memutuskan:

> It is settled law that damages in tort are not meant to be punitive; neither a reward. Damages are meant to be a form of compensation that will give the injured party reparation for the wrongful act so far as money can compensate. It is not meant to enrich the injured party. Therefore, the compensation must be fair, reasonable and adequate but not excessive (*Yang Salbiah & Anor v. Jamil bin Harun* [1981] 1 MLJ 292. The aim is to put the injured party back as it were, as far as possible to his original position prior to the tortuous act which caused the damage (*Shanmugam Gopal v. Zinal Abidin Nazim & Anor* [2003] 8 CLJ 729; [2003] 3 MLJ 76; *Ong Ah Long v. Dr S Underwood* [1983] 2 CLJ 198.

[27] Dalam kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1995] 1 CLJ 15; [1994] 3 MLJ 777, mahkamah mengatakan "The general principle is that the measure of damage is to place the party who has sustained a loss by breach of the duty of care so far as money can do it, in the same situation as if such a breach did not occur."

[28] Beban bukti kepada plaintif untuk membuktikan dia telah mengalami kerugian di atas imbangan kebarangkalian. Dalam kes *Pendaftar Hakmilik Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v. Poh Yang Hong* [2015] 6 CLJ 740, Mahkamah Rayuan memutuskan:

> [24] Proof on a balance of probabilities simply means that the party upon whom the burden lies, in this case the plaintiff must put before the court some evidence that tends to prove the loss.

[29] Dalam kes *Guan Soon Tin Mining Co v. Wong Fook Kum* [1968] 1 LNS 43; [1969] 1 MLJ 99 mahkamah mengatakan "The respondent, as plaintiff, of course had to discharge the burden of proving both the fact and the amount of damages before he could recover."

[30] Dalam kes ini pihak plaintif pertama telah membuktikan dia telah membuat pembayaran sebanyak RM58,000 untuk membeli hartanah itu seluas 2.5 hektar atau 0.9889 hektar. Memandangkan keluasan hartanah itu telah berkurangan kepada 0.3934 hektar sahaja maka pihak defendan perlu membayar ganti rugi kepada plaintif pertama untuk keluasan 0.9889 hektar - 0.3934 hektar = 0.5955 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31.

[31] Kembali kepada prinsip asal ganti rugi tort iaitu untuk mengembalikan pihak plaintif pada kedudukan asal dan bukan untuk mengkayakannya, mahkamah berpendapat plaintif pertama dan plaintif kedua tidak mengalami apa-apa kerugian berdasarkan laporan penilaian yang dikemukakan oleh

pihak plaintif. Harga untuk keluasan 0.3934 hektar hartanah itu masih tinggi iaitu RM535,000 sedangkan plaintif pertama hanya membeli hartanah itu dengan harga RM58,000 sahaja. Di samping itu, walaupun keluasan hartanah itu telah berkurang, hartanah itu masih dimiliki oleh pihak plaintif.

[32] Penghakiman kes ini adalah selaras dengan keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Pendaftar Hakmilik Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan & Anor v. Poh Yang Hong* [2015] 6 CLJ 740 yang mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi. Keputusan Mahkamah Rayuan pula telah disahkan oleh Mahkamah Persekutuan. Dalam kes *Poh Yang Hong (supra)*, responden (plaintif) telah memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan pertama untuk membeli sebidang tanah. Plaintif telah menjalankan carian persendirian dan berpuas hati defendan pertama adalah pemilik berdaftar tanah itu. Plaintif telah membayar harga jual beli. Apabila plaintif melawat tanah itu, dia diminta beredar oleh Mohamad yang dikatakan pemilik tanah itu. Plaintif sekali lagi menjalankan dua carian rasmi ke atas tanah itu dan mendapati ia dipegang di bawah dua hak milik iaitu (i) GRN 232 di atas nama defendan pertama dan (ii) PN 20992 di atas nama Mohamad.

Di Mahkamah Tinggi, plaintif menuntut ganti rugi terhadap perayu pertama dan kedua (defendan kedua dan ketiga) berdasar tort kecuaian kerana terdapat kegagalan untuk memastikan butir-butir tanah dalam rekod pendaftaran tanah adalah pada setiap masa tepat.

Mahkamah Tinggi membenarkan tuntutan plaintif di atas alasan antara lain berlaku perlanggaran tugas statutori oleh defendan kedua untuk memastikan pendaftaran kesemua tanah adalah tepat. Mahkamah telah membenarkan tuntutan plaintif sebanyak RM356,092.80 memandangkan plaintif telah membuktikan bayaran ini dibuat untuk harga beli tanah itu setelah PJB dilaksanakan tanpa mengambil kira nilai hartanah semasa.

[33] Fakta dalam kes *Poh Yang Hong (supra)* adalah lebih kurang sama dengan kes ini. Dalam kes tersebut, responden membeli hartanah pada tahun 2005 dan kes di Mahkamah Rayuan adalah pada tahun 2015 manakala dalam kes ini plaintif membeli hartanah pada tahun 2008 dan keputusan di Mahkamah Tinggi ialah pada 5 Oktober 2018. Oleh yang demikian, tuntutan plaintif-plaintif berdasarkan harga hartanah semasa adalah bertentangan dengan panduan dalam kes *Poh Yang Hong (supra)* dan kes *Shayo (M) Sdn Bhd v. Nurlieda Sidek & Ors* [2013] 1 CLJ 153; [2013] 7 MLJ 755. Dalam erti kata lain mahkamah hanya membenarkan kerugian sebenar yang dialami oleh pihak plaintif. Berdasarkan kepada panduan dalam kes *Poh Yang Hong (supra),* ganti rugi yang sewajarnya diberikan kepada plaintif-plaintif adalah menurut harga dalam perjanjian jual beli sahaja.

[34] Mahkamah berpendapat plaintif-plaintif gagal membuktikan kerugian sebanyak RM1,215,000 dan RM1,176,000. Pihak plaintif hanya mengemukakan laporan penilaian untuk panduan dan bukan terdapat pembeli untuk hartanah itu.

[35] Berkait dengan tuntutan plaintif kedua, mahkamah memutuskan plaintif kedua telah gagal membuktikan beliau telah membeli sebahagian hartanah itu daripada plaintif pertama. Tidak ada apa-apa resit bayaran atau penyata bank dikemukakan untuk membuktikan wujudnya transaksi bayaran yang melibatkan jual beli hartanah itu.

[36] Memandangkan perintah dan relief yang dipohon oleh pihak plaintif adalah secara alternatif, oleh kerana mahkamah telah memberikan ganti rugi kepada pihak plaintif dalam bentuk monetari, perintah dan relief tidak lagi menjadi isu yang relevan untuk dipertimbangkan. Pihak plaintif sendiri dalam penghujahannya telah menarik balik prayer 2 dan 4 dalam pernyataan tuntutan.

[37] Walaupun begitu, jika mahkamah mengambil kira prayer 1 dan 3 dalam pernyataan tuntutan, plaintif masih gagal untuk membuktikan mereka berhak ke atas hartanah itu dengan keluasan sama ada 1.012 hektar atau 0.9889 hektar berpandukan kepada kes *Shayo (M) Sdn Bhd (supra)* dan kes *Poh Yang Hong (supra)*. Kes-kes tersebut tidak pernah memutuskan oleh kerana pejabat tanah atau pihak defendan telah cuai atau memungkiri kewajipan statutori kerana mengeluarkan geran-geran dan sijil carian rasmi yang tidak tepat maka mahkamah perlu membuat satu perisytiharan bahawa plaintif berhak kepada hartanah itu dengan keluasan yang sama. Pihak plaintif juga tidak mengemukakan sebarang nas untuk menyokong tuntutannya.

Konklusi

[38] Berdasarkan di atas mahkamah memutuskan di atas isu liabiliti, pihak plaintif telah berjaya membuktikan kesnya terhadap pihak defendan. Berkait dengan tuntutan ganti rugi mahkamah hanya membenarkan award kerugian sebanyak RM23,073.31 kepada plaintif pertama termasuk faedah dan kos tertakluk kepada alokatur manakala tuntutan kerugian oleh plaintif kedua ditolak oleh mahkamah.